



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.01.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:45 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Pfann, Robert Erster Bgm.

### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Bensch, Harald  
Dorner, Michael  
Engelhardt, Mario  
Freytag, Jutta  
Hutflesz, Wolfgang  
Krebs, Jobst-Bernd  
Kremer, Jürgen  
Oberfichtner, Harald  
Rödl, Harald  
Scharpff, Wolfgang  
Schulze, Bernd, Dr.  
Schwarzmeier, Christina  
Seidler, Richard  
Städler, Anja  
Weidner, Peter  
Weithmann, Reinhold, Dr.  
Wystrach, Harald

### **Schriftführer/in**

Braun, Michaela

### **Verwaltung**

Lösch, Peter, Mitzam, Rudolf, Städler, Frank

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Garcia Gräf, Alfred  
Hönig, Markus

Preutenborbeck, Thomas

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.12.2019
- 2 Antrag der CSU-Fraktion zu den Haushaltsplanungen 2020 **2020/0732**
- 3 Festlegung der Wahlhelferentschädigung für die Kommunalwahl 2020 **2020/0733**
- 4 Antrag auf Vorbescheid Stöhr Peter und Franziska, über Errichtung eines Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand, Meisenweg 10 **2020/0735**
- 5 Antrag auf Vorbescheid Meindl Dagmar, über Erweiterung eines bestehenden Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/1 Gmkg Schwand, Meisenweg 12 **2020/0736**
- 6 Annahme von Spenden **2020/0738**
- 7 Berichte der Verwaltung
- 8 Anfragen der Ratsmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.12.2019**

**Beschlossen Ja 18 Nein 0**

### **TOP 2      Antrag der CSU-Fraktion zu den Haushaltsplanungen 2020**

Die CSU-Fraktion stellt den Antrag, die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan, Finanzplan und Stellenplan für 2020 in der Februarsitzung 2020 des MGR zu beschließen.

Bis jetzt war eine Beschlussfassung der Haushaltssatzung 2020 für die März-Sitzung vorgesehen. Aktuell werden mit den einzelnen Sachgebieten und Bereichen Gespräche zur Aufstellung des Haushaltsplanes geführt.

Grundsätzlich ist es möglich, die Haushaltssatzung 2020 samt Anlagen in der Februarsitzung des Marktgemeinderates zu beschließen. Was aber bedeutet, dass der Zeitplan für die einzelnen Phasen der Haushaltsplanung wesentlich enger ist. Bis ein erster Entwurf vorgelegt werden kann, ist mindestens noch die Zeit bis Ende Januar 2020 erforderlich. Die erste nichtöffentliche Haushaltsberatung mit dem HKA könnte am Dienstag, den 04.02.2020 stattfinden. Die zweite öffentliche Haushaltsberatung wäre dann am Dienstag, den 11.02.2020 im Rahmen der regelmäßigen Sitzung des HKA. In der Sitzung des MGR am Donnerstag, den 27.02.2020 könnte die Haushaltssatzung 2020 samt Anlagen beschlossen werden.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, die Haushaltsplanung für das Jahr 2020 so zu terminieren, dass die Haushaltssatzung mit allen Anlagen, dem Stellenplan und dem Finanzplan im Februar 2020 beschlossen werden kann.**

**Beschlossen Ja 18 Nein 0**

### **TOP 3      Festlegung der Wahlhelferentschädigung für die Kommunalwahl 2020**

Die Aufgaben bei der Kommunalwahl sind vielseitig und umfangreich. Für die anstehende Wahl am 15.03.2020 wird der Markt Schwanstetten in 10 Urnen- und 5 Briefwahlbezirke eingeteilt. Hierzu werden pro Bezirk 10 Wahlhelfer\*innen benötigt. Für das Gemeindegebiet Schwanstetten sind somit insgesamt 150 Wahlhelfer\*innen vorgesehen.

Bei den letzten Kommunalwahlen 2008 und 2014 wurde eine Wahlhelferentschädigung in Höhe von 40 EUR, für eine etwaige Stichwahl 20 EUR ausgezahlt. Bereits bei den letzten Wahlen erreichten uns immer wieder Stimmen, ob die Wahlhelferentschädigung zukünftig ein wenig angehoben werden könnte. Im Laufe des vergangenen Jahres wurde durch eine Landkreiskommune eine Umfrage bei allen Landkreiskommunen bezüglich der Wahlhelfervergütung gestartet. Der Mittelwert liegt hier bei 46,43 EUR.

Um das Engagement der Wahlhelfer zu würdigen und auch den ehrenamtlichen Helfern für die Zukunft eine angemessene Entschädigung zu geben, schlägt die Gemeindeverwaltung daher vor, die Wahlhelferentschädigung für die Kommunalwahl anzuheben.

Bei anderen Wahlen oder Abstimmungen (Europawahl, Bundestagswahl, Bürgerentscheiden) wurde in der Vergangenheit aufgrund des entsprechenden Aufkommens bzw. Umfangs eine Entschädigung von 30 EUR ausgezahlt. Dies sollte nach Meinung der Verwaltung vorerst bestehen bleiben.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Wahlhelferentschädigung zur Kommunalwahl am 15.03.2020 von 40 EUR auf 50 EUR anzuheben. Bei evtl. Stichwahlen wird die Hälfte der regulären Entschädigung, also 25 EUR vorgeschlagen.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, die Wahlhelferentschädigung für die Kommunalwahlen 2020 auf 50 EUR, für etwaige Stichwahlen 25 EUR anzuheben.**

**Die Entschädigung für andere Wahlen und Abstimmungen bleibt bei 30 EUR.**

**Beschlossen Ja 18 Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid Stöhr Peter und Franziska, über Errichtung eines Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand, Meisenweg 10</b>
--------------	---

Die Antragsteller beantragen zur baurechtlichen Abklärung für die Errichtung eines Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand einen Vorbescheid nach Art 71 Bayerische Bauordnung (BayBO). Das Hauptgebäude wird mit einer Größe von 120 qm Grundfläche beantragt. Die Außenmaße betragen 12,0 x 10,0 m. Vorgesehen ist eine erdgeschossige Bauweise mit 25° Satteldach. An das Hauptgebäude soll noch eine Garage mit 3 x 6 m = 18 qm angebaut werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Die Fl.Nr. 312/15 Gmkg Schwand liegt im Bereich des Wochenendhausgebietes Schwand. Für diesen Bereich galt bis zum 26. September 2019 der Bebauungsplan Schwand Nr. 3 „Wochenendhausgebiet“. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach, 17. Kammer, vom 26.09.2019 wurde festgestellt, dass dieser Bebauungsplan funktionslos ist. Gleichzeitig führte das Gericht in seinem Urteil aus, dass der Bereich des Bebauungsplanes und ein weiteres direkt anliegendes bebauter Grundstück zukünftig baurechtlich nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Wesentliche Aussagen zur Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben für diesen Bereich beinhalten die Absätze 1 und 2 des § 34 BauGB:

„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

Zum Absatz 2 erläutert das Gericht jedoch, dass der Bereich des „Wochenendhausgebietes“ keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete zugeordnet werden kann. Durch den vorhandenen Bestand sind von der Art der Nutzung sowohl Wohnen als auch die klassische Wochenendhausnutzung gegeben.

Damit erfüllt das beantragte Vorhaben auch das Einfügen nach Art der baulichen Nutzung als Wochenendhaus. Das weitere wichtige Kriterium ist das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung. Wobei die nähere Umgebung auch für den Antrag dieses Vorhabens durch den Beschrieb in o.g. Urteil des VG Ansbach erläutert ist und angewandt werden kann. Der Umgriff der „näheren Umgebung“ ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

Einfügen bedeutet bei der Betrachtung zum Maß der baulichen Nutzung, dass die Größe des Vorhabens bereits einmal mit baurechtlicher Genehmigung vorhanden sein muss. Für die Beurteilung des beantragten Bauvorhabens kommen zwei Grundstücke in Betracht. Dies sind die vom Gericht angesprochenen Fl.Nrn 313 und 313/4. Wobei hier die Fl. Nr. 313 die größere Grundfläche des Gebäudes aufweist und für das Einfügen relevant ist. Die vom Gericht benannte ebenfalls als Vorbild heranzuziehende Fl.Nr. 312/7 wird jedoch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth und einem anderen Urteil nicht herangezogen. Begründet wird dies mit der Feststellung, dass bauliche Anlagen, die für den Betrachter als Fremdkörper erscheinen, bei der Bestimmung der Bebauung in der näheren Umgebung des Bauvorhabens nicht berücksichtigt werden. Dies kann bei der Fl.Nr. 312/7 sowohl bei der Art als auch bei dem Maß der baulichen Nutzung erkannt werden.

Für die somit für das Einfügen relevante Fl.Nr. 313 ergeben sich folgende zu berücksichtigende Maße bzw. die Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll:

Grundfläche des Hauptgebäudes	123 qm
Grundfläche der Nebengebäude	ca. 40 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca. <u>50 qm</u>
genutzte Fläche gesamt	ca. 213 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	1.033 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	20,62 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Zum Vergleich das beantragte Bauvorhaben:

Grundfläche des Hauptgebäudes	120 qm
Grundfläche der Nebengebäude	18 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca. <u>20 qm</u>
genutzte Fläche insgesamt	ca. 158 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	970 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	16,29 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Im Abgleich der nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu vergleichenden Parameter ist ersichtlich, dass sich das beantragte Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da es in keinem Bereich den Bestand überschreitet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse würden bei der Umsetzung des beantragten Gebäudes ebenfalls gewahrt bleiben. Eine zukünftige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Im letzten Teil verlangt der 1 Satz von Absatz 1 § 34 BauGB zur Erlangung einer baurechtlichen Genehmigung, dass die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die drei HAUPTerschließungen zu betrachten. Dies sind eine gesicherte Zufahrt, dass die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gesichert sind. Die Zufahrt ist über einen provisorisch befestigten an dem Grundstück vorbeiführenden Weg gesichert. Die Wasserversorgung ist ebenfalls über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe gesichert. Nachdem für die Abwasserbeseitigung keine Einrichtungen für eine gesammelte Ableitung bestehen, hat die Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück des Bauvorhabens zu erfolgen. Dies hat zur Folge, dass neben der Genehmigung einer Kleinkläranlage für die Beseitigung des Schmutzwassers auch eine schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden muss. Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wird darauf hingewiesen, dass es Aufgabe der Gemeinde ist die gesicherte Erschließung zu bestätigen, wozu auch die Abwasserbeseitigung inklusive Oberflächenwasser zählt. Weiterhin empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt an einem Oberflächenwasserkonzept festzuhalten.

Abschließend ist festzustellen, dass für das beantragte Vorhaben baurechtlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann. Jedoch ist für die gesicherte Erschließung der Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung zu erbringen.

Bgm. Pfann verweist vorsorglich darauf, dass bei einer Ablehnung des Beschlusses der Antrag zur baurechtlichen und kommunalrechtlichen Prüfung an das LRA weitergeleitet werden muss.

Bauamtsleiter Mitzam wird vom Vorsitzenden gebeten, nochmals auf den Vorschlag von MGR Seidler in der BauUA-Sitzung 2020-01 bzgl. „Tiny Houses“ einzugehen. Grundsätzlich wäre eine solche Bebauung möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallentscheidung. Art u. Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung wären hier genauso zu beachten.

MGR Seidler erklärt, dass seine Fraktion nicht zustimmen wird. Nach der Aufhebung der Rechtswirksamkeit des alten Bebauungsplans soll ein neuer Bebauungsplan entstehen. Der Status Quo sollte festgesetzt werden und neue Regeln aufgestellt werden. Die Tiny-House-Variante könnte für die Zukunft interessant sein. Vor allem für die ältere Generation, die ihre großen Häuser an die nächste Generation weitergeben. Das Vorhaben, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, ist am Oberflächenentwässerungskonzept gescheitert. Wenn man diesem Antrag und weiteren zustimmt, werden die Entwässerungsmöglichkeiten immer schwieriger werden und es muss sich die Frage gestellt werden, wohin die späteren Bauwerber entwässern sollen. Oder man muss die Bebauung entsprechend begrenzen. Aktuell sind hier zu viele Eventualitäten zu berücksichtigen. Seine Fraktion möchte einen rechtswirksamen Bebauungsplan. Dieser soll gemeinsam im Gremium diskutiert und erstellt werden.

Bgm. Pfann zeigt sich unverstündlich. Es wurde gemeinsam beschlossen, den Grauzonenbereich im Wochenendhausgebiet zu beseitigen. Ziel war, die Ungleichbehandlung aufzuheben. Mit der Forderung der CSU-Fraktion, den Altbestand zu belassen und nur für die neuen Anträge Richtlinien geltend zu machen, entsteht eine Ungleichbehandlung. Das hält er für bedenklich. Wir waren bereits dabei, den Bebauungsplan zu ändern. Die hohen Kosten für das Oberflächenentwässerungskonzept und die Sorge um die Seerosenweiher haben im Gremium einen Meinungsumschwung herbeigeführt. Baugebiete zu erschließen hat eben seinen Preis. Das Entwässerungskonzept wurde vom WWA mitgetragen. Dennoch wurde mehrheitlich dagegen gestimmt.

MGR Engelhardt verweist darauf, dass das Oberflächenentwässerungskonzept als Auflage des WWA zum Änderungs-Bebauungsplan erstellt wurde. Die hohen Kosten für die Anwohner und die möglichen Auswirkungen auf den Seerosenteich haben seine Fraktion zum Nachdenken gebracht und die Änderung des Bebauungsplans wurde daher bis dato abgelehnt. Mit dem Ge-

richtsurteil wurde der Bebauungsplan aufgehoben und wir haben nun rein faktisch ein allgemeines Wohngebiet.

Er zitiert aus der aktuellen Vorlage: *„Dies hat zur Folge, dass neben der Genehmigung einer Kleinkläranlage für die Beseitigung des Schmutzwassers auch eine schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden muss. Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wird darauf hingewiesen, dass es Aufgabe der Gemeinde ist, die gesicherte Erschließung zu bestätigen, wozu auch die Abwasserbeseitigung inklusive Oberflächenwasser zählt. Weiterhin empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt an einem Oberflächenwasserkonzept festzuhalten.“*

Voraussetzung für die Zustimmung zum Bauantrag ist, dass der Bauherr sich zu einer ordentlichen Entwässerung verpflichtet. Alle, die neu bauen, müssen für eine Oberflächenwasserversickerung sorgen. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Seine Fraktion kann mit diesen Umständen gut leben und wird daher dem Einvernehmen zustimmen.

MGR Scharpff zeigt sich über die Begründung von MGR Seidler erstaunt. Das Gerichtsurteil gibt die weitere Vorgehensweise vor, dennoch will die CSU-Fraktion einen anderen Weg gehen. Das erstaunt. Noch kürzlich musste sich seine Fraktion den Vorwurf eines Schaufensterantrages seitens der CSU-Fraktion gefallen lassen.

Es ist für ihn bedenklich, wenn von einer Partei, welche für Recht und Ordnung steht, trotz gerichtlich festgestellter Rechtslage, das Einvernehmen nicht erteilt wird.

MGR Weidner erklärt, dass man sich bereits seit 2012 mit dem Thema beschäftigt. Neues konnte er hier nicht mehr erfahren. MGR Seidler hat die Situation gut geschildert. Die Argumentation der BÜNDIGS90/DieGrünen-Fraktion bezeichnet er als abenteuerlich und subjektiv. Die Freien Wähler werden nicht zustimmen. Sie wollen schnellstmöglichen einen neuen Bebauungsplan erstellen und sich nicht weiter mit Diskussionen zu den Gründen des Scheiterns aufhalten.

MGR Seidler kann die Verwunderung und Aussage von MGR Scharpff nicht nachvollziehen.

Er zitiert aus dem Protokoll der MGR-Sitzung vom Juni 2019:

*MGR Dr. Schulze betont, dass das Gremium nun seit 2012 mit dem Thema beschäftigt ist. Gleichzeitig spricht man vom Artenschutz und Artenvielfalt. Bei einer Änderung des BSP 3 muss mit Klagen gerechnet werden. Es muss eine Lösung gefunden werden. Für die bestehenden Bauten sollte ein Bestandschutz gelten. Die Eigentümer sollten nicht zum Rückbau gezwungen werden. Neubauten könnten nach aktuellen Richtlinien erbaut werden, die jedoch den Charakter des Wochenendgebietes erhalten. Diese Lösung wäre sauber und sozialverträglich und würde den Bereich als Naherholungsgebiet erhalten.*

Die Aussage zeigt auf, dass hier keine Kehrtwende gemacht wurde. Man will hier Rechtssicherheit für alle und keinen Raum für Interpretationen lassen. Eventuell könnten einige über das Nachbargrundstück versickern, aber die Möglichkeiten sollen nicht von glücklichen Umständen abhängig sein. Ein neuer Bebauungsplan ist notwendig.

Bgm. Pfann entgegnet, dass nicht alle Bauüberschreitungen durch einen Bebauungsplan sanktioniert werden können. Außerdem würden die Festsetzungen von geringeren Gebäudegrößen für den unbebauten Bereich die Fortschreibung der Ungleichbehandlung gegenüber dem Bestand bedeuten.

Weiter ergänzt er, dass das Oberflächenwasser nicht an Grundstücksgrenzen Halt macht. Darum muss ein ordentliches Entwässerungskonzept her.

MGR Dörner betont, dass alles vom Oberflächenentwässerungskonzept abhängt. Wir waren bereits auf dem richtigen Weg. Sicherlich sind die Kosten hoch, aber dennoch ist es notwendig. Ohne das Oberflächenentwässerungskonzept wird es keinen neuen Bebauungsplan geben. Man sollte diese Entscheidung nicht länger aufschieben. Auch bei einer Ablehnung des gemeindlichen Einvernehmens, wird dieses in Kürze durch das LRA ersetzt werden.

Bgm. Pfann verweist auf die Fiktionsfrist, die eine Entscheidung einfordert. Ein Aufschub ist nicht möglich.

MGR Dr. Schulze verweist auf die MGR-Sitzung vom August 2016. Ggf. wäre hier das Oberflächenentwässerungskonzept beschlossen worden, wenn das Gremium in beschlussfähiger Anzahl anwesend gewesen wäre. Danach ist das Vertrauen wegen der hohen Kosten geschwunden. Für den richtigen Weg muss man sich Zeit lassen.

MGR Bengsch bedauert die Sachlage. Die Gemeinde ist für eine ordentliche Erschließung verantwortlich. Diese muss erst ordentlich geplant und ein Bebauungsplan erstellt werden. Bis dahin kann er nicht zustimmen.

MGR Weidner betont, dass der Vorschlag zum Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Wolfrum kein „Heiligtum“ ist. Sicherlich gibt es noch andere Ingenieurbüros, die bessere Möglichkeiten für die Oberflächenentwässerung finden.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat erteilt für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass der Nachweis für eine ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erbracht wird.**

**Abgelehnt Ja 9 Nein 9**

**Gegenstimmen: MGRin Freytag, MGR Bengsch, Weidner, Kremer, Oberfichtner, Dr. Schulze, Dr. Weithmann, Seidler, Hutflesz**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid Meindl Dagmar, über Erweiterung eines bestehenden Wochenendhauses auf Fl.Nr. 312/1 Gmkg Schwand, Meisenweg 12</b>
--------------	---

Die Antragstellerin beantragt zur baurechtlichen Abklärung für den Anbau an ein bestehendes Wochenendhaus auf Fl.Nr. 312/1 Gmkg Schwand einen Vorbescheid nach Art 71 Bayerische Bauordnung (BayBO). Das bestehende Hauptgebäude besteht mit einer Größe von 54 qm Grundfläche. Beantragt wird die Erweiterung des Bestandes mit einem Anbau. Die Außenmaße betragen 5,0 x 5,0 m. Vorgesehen ist eine erdgeschossige Bauweise mit 10° Pultdach. Die beantragte überbaute Fläche würde dann 79 qm betragen.

Beurteilung der Verwaltung:

Die Fl.Nr. 312/1 Gmkg Schwand liegt im Bereich des Wochenendhausgebietes Schwand. Für diesen Bereich galt bis zum 26. September 2019 der Bebauungsplan Schwand Nr. 3 „Wochenendhausgebiet“. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach, 17. Kammer, vom 26.09.2019 wurde festgestellt, dass dieser Bebauungsplan funktionslos ist. Gleichzeitig führte das Gericht in seinem Urteil aus, dass der Bereich des Bebauungsplanes und ein weiteres direkt anliegendes bebautes Grundstück zukünftig baurechtlich nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Wesentliche Aussagen zur Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben für diesen Bereich beinhalten die Absätze 1 und 2 des § 34 BauGB:

„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

*(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig*

wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

Zum Absatz 2 erläutert das Gericht jedoch, dass der Bereich des „Wochenendhausgebietes“ keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete zugeordnet werden kann. Durch den vorhandenen Bestand sind von der Art der Nutzung sowohl Wohnen als auch die klassische Wochenendhausnutzung gegeben.

Damit erfüllt das beantragte Vorhaben auch das Einfügen nach Art der baulichen Nutzung als Wochenendhaus. Das weitere wichtige Kriterium ist das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung. Wobei die nähere Umgebung auch für den Antrag dieses Vorhabens durch den Beschrieb in o.g. Urteil des VG Ansbach erläutert ist und angewandt werden kann. Der Umgriff der „näheren Umgebung“ ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

Einfügen bedeutet bei der Betrachtung zum Maß der baulichen Nutzung, dass die Größe des Vorhabens bereits einmal mit baurechtlicher Genehmigung vorhanden sein muss. Für die Beurteilung des beantragten Bauvorhabens kommen zwei Grundstücke in Betracht. Dies sind die vom Gericht angesprochenen Fl.Nrn 313 und 313/4. Wobei hier die Fl. Nr. 313 die größere Grundfläche des Gebäudes aufweist und für das Einfügen relevant ist. Die vom Gericht benannte ebenfalls als Vorbild heranzuziehende Fl.Nr. 312/7 wird jedoch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth und einem anderen Urteil nicht herangezogen. Begründet wird dies mit der Feststellung, dass bauliche Anlagen, die für den Betrachter als Fremdkörper erscheinen, bei der Bestimmung der Bebauung in der näheren Umgebung des Bauvorhabens nicht berücksichtigt werden. Dies kann bei der Fl.Nr. 312/7 sowohl bei der Art als auch bei dem Maß der baulichen Nutzung erkannt werden.

Für die somit für das Einfügen relevante Fl.Nr. 313 ergeben sich folgende zu berücksichtigende Maße bzw. die Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll:

Grundfläche des Hauptgebäudes		123 qm
Grundfläche der Nebengebäude	ca.,	40 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca.	<u>50 qm</u>
genutzte Fläche gesamt	ca.	213 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	1.033 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	20,62 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Zum Vergleich das beantragte Bauvorhaben:

Grundfläche des Hauptgebäudes		..79 qm
Grundfläche der Nebengebäude		22 qm
Weitere versiegelte Fläche	ca.	<u>60 qm</u>
genutzte Fläche insgesamt	ca.	161 qm

Bauweise	Erdgeschoss mit Satteldach
Grundstücksgröße	3.352 qm
Verhältnis Grundstücksgröße zur genutzten Fläche	4,80 % sind von der Gesamtfläche genutzt

Im Abgleich der nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu vergleichenden Parameter ist ersichtlich, dass sich das beantragte Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da es in keinem Bereich den Bestand überschreitet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits-

verhältnisse würden bei der Umsetzung des beantragten Gebäudes ebenfalls gewahrt bleiben. Eine zukünftige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Im letzten Teil verlangt der 1 Satz von Absatz 1 § 34 BauGB zur Erlangung einer baurechtlichen Genehmigung, dass die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die drei Haupterschließungen zu betrachten. Dies sind eine gesicherte Zufahrt, dass die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gesichert sind. Die Zufahrt ist über einen provisorisch befestigten an dem Grundstück vorbeiführenden Weg gesichert. Die Wasserversorgung ist ebenfalls über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe gesichert. Nachdem für die Abwasserbeseitigung keine Einrichtungen für eine gesammelte Ableitung bestehen, hat die Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück des Bauvorhabens zu erfolgen. Dies hat zur Folge, dass neben der Genehmigung einer Kleinkläranlage für die Beseitigung des Schmutzwassers auch eine schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden muss. Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wird darauf hingewiesen, dass es Aufgabe der Gemeinde ist die gesicherte Erschließung zu bestätigen, wozu auch die Abwasserbeseitigung inklusive Oberflächenwasser zählt. Weiterhin empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt an einem Oberflächenwasserkonzept festzuhalten.

Abschließend ist festzustellen, dass für das beantragte Vorhaben baurechtlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann. Jedoch ist für die gesicherte Erschließung der Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung zu erbringen.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat erteilt für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass der Nachweis für eine ordnungsgemäße Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erbracht wird.**

**Abgelehnt Ja 9 Nein 9**

**Gegenstimmen: MGRin Freytag, MGR Bengsch, Weidner, Kremer, Oberfichtner, Dr. Schulze, Dr. Weithmann, Seidler, Hutflesz**

**TOP 6 Annahme von Spenden**

Seit dem letzten Beschluss über die Annahme von Spenden sind weitere Spenden eingegangen, welche eines Beschlusses bedürfen. Nach der Empfehlung des Innenministeriums ist die Annahme aller Spenden vom Marktgemeinderat oder Ausschuss zu beschließen. Spender, Höhe der Spende und Verwendungszweck kann der nachfolgenden Liste entnommen werden.

<b>Eingang</b>	<b>Betrag in EUR</b>	<b>Spender</b>	<b>Verw.-Zweck</b>
Im Jahr 2019	1.380,00	Div. Spender gem. vorliegender Liste	Senioren- /Nachbarschaftshilfe

Die Annahme dieser Spenden kann empfohlen werden, weil keinerlei Anhaltspunkte erkennbar sind, welche die Gemeinde in ihrer Aufgabenwahrnehmung beeinflussen könnten.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, die Spenden in Höhe von 1.380 EUR für die Senioren-/Nachbarschaftshilfe anzunehmen.**

**Beschlossen Ja 18 Nein 0**

## TOP 7      Berichte der Verwaltung

Bgm. Pfann berichtet wie folgt:

### **1. Anfrage im BauUA am 18.11.2019 von MGR Dr. Schulze und MGR Dorner wegen Schaltkästen**

Bei den in der Alte Str. und Brunnenstr. aufgestellten Schaltkästen handelt es sich um Multifunktionskästen der Telekom, welche im Zuge des eigenwirtschaftlichen Breitbandausbaus erforderlich waren. Dadurch ergeben sich auf einer Länge von 2 m Restgehwegbreiten von 0,76 m in Schwand bzw. 0,85 m in Leerstetten. Das ist natürlich bedauerlich, ist aber wie ausgeführt, dem gewünschten schnellen Internet geschuldet. Versorgungseinrichtungen werden grds. im öffentlichen Bereich verlegt. Die Telekom sieht deshalb von Verhandlungen mit dem Eigentümer wegen des dadurch verbundenen Aufwands ab (finanzieller Ausgleich, dingliche Sicherung im Grundbuch, usw.).

### **2. Geschwindigkeitsmessung**

Die Polizei hat am 22.01.2020 in der Nürnberger Str. auf der Höhe der Kita „Purzelbaum“ eine Geschwindigkeitsmessung durchgeführt. In dem dort geltenden 30 Zonen-Bereich wurden bei 532 Fahrzeugen gegenüber 28 Fahrzeughaltern eine Verwarnung ausgesprochen. Das schnellste Fahrzeug war mit 51 km/h unterwegs.

### **3. Nichtöffentliche Sondersitzung zur Vorberatung des Haushaltes 2020**

des Haupt- und Kulturausschusses findet am Dienstag, den 04.02.2020, um 18:30 Uhr statt.

### **4. Informationsabend zum Buskonzept Nürnberg Süd**

der Stadt Nürnberg findet am Donnerstag, 06.02.2020, 19 Uhr im Gasthof Grüner Baum (Fam. Blödel) in Kornburg statt.

## TOP 8      Anfragen der Ratsmitglieder

MGR Engelhardt bezieht sich auf den kürzlich erschienenen Presseartikel „Seitenwechsel“ über MGR Bengsch. Darin würde fälschlicherweise angegeben, dass MGR Rödel als Nachrücker auf der SPD-Liste kurz nach seinem Eintritt in den MGR zu den Grünen wechselte. Er möchte richtigstellen, dass MGR Rödel bereits vor seinem Eintritt in den MGR zu den Grünen gewechselt hatte und es ihm freigestellt war, welche Partei er vertreten will.

Weiter fragt er nach dem weiteren Prozedere zur Petition zum Thema „Gartenwasserzähler“.

Bgm. Pfann erklärt, dass das Thema in einer der nächsten Sitzungen behandelt wird.

MGR Rödl verweist auf das Gelände „alter Reitplatz“ am Ende der Further Straße. Die Einfassung ist ziemlich verwittert und aus den Holzpfeilern ragen rostige Nägel. Er möchte wissen, wer hierfür zuständig ist. Seiner Ansicht nach besteht hier eine Verkehrsgefährdung.

Bgm. Pfann dankt für den Hinweis und wird diesen an die Verwaltung und den Bauhof weiterleiten.

MGR Scharpff verweist auf die Einmündung Nürnberger Straße / Mittelhembacher Weg und erklärt, dass diese beidseitig mit einem Grünstreifen versehen ist, der häufig „überfahren“ wird. Er schlägt vor, hier jeweils einen Pfosten anzubringen.

MGR Seidler verweist auf ein beschmiertes Werbeschild im Bereich Schwabacher Straße / Hauptstraße und bittet um Überprüfung und ggf. Austausch.

Weiter bezieht er sich auf die neu aufgestellten Plakatstellwände und möchte wissen, ob diese nun dauerhaft stehen bleiben sollen und nur für die Kommunalwahl 2020 aufgestellt wurden.

Bgm. Pfann erklärt, dass diese zusätzlichen Stellwände nur für die Wahlen aufgestellt wurden.

MGR Rödl bezieht sich auf ein vermülltes Anwesen in Leerstetten und nennt Name und Adresse. Er hat beim Landratsamt bzgl. weiterem Vorgehen angefragt und erfahren, dass hier keine Gesundheitsgefahr besteht. Er selbst hat sich auf dem Grundstück umgesehen und bereits im Eingangsbereich neun Benzinkanister vorgefunden.

Bgm. Pfann verweist auf den Datenschutz und bittet, diesen künftig zu berücksichtigen. Das Landratsamt bearbeitet diesen Fall nach dem Abfallrecht, jedoch sind die einzelnen Verfahrensschritte an Fristen gebunden.

MGR Hutflesz lädt zur Jahreshauptversammlung des FFW Schwand am Freitag, den 31.01.2020 um 19:00 Uhr in den Bürger Stub´n ein.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Michaela Braun  
Schriftführer/in